

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 292,

**Kennwort: „Kolon-Eggert-Straße/Laugärten“,
der Stadt Rheine**

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 292, Kennwort: „Kolon-Eggert-Straße/Laugärten“, der Stadt Rheine – rechtsverbindlich seit 1999 – beinhaltet Bauflächen im Ortsteil Elte mit der Vorgabe, hier eine besondere Bauweise, nämlich translozierte Gebäude für adäquate Nutzungen, realisieren zu können.

Diese städtebaulich gewünschte Aufwertung innerhalb des Dorfgefüges Elte ist eine Chance bzw. Option für eine nachhaltige Dorfentwicklung (vgl. Elte 2020: Leitplan zur Entwicklung des Dorfes).

Zwischenzeitlich wurden an der Kolon-Eggert-Straße (westlicher Teil des Bebauungsplanes) als gelungenes Ergebnis einer privaten Initiative Gebäude in der gewünschten Bauweise und Nutzung realisiert, die noch durch entsprechende Nebenanlagen komplettiert werden.

2 Anlass der Änderung

Der mittlere sowie östliche Teil des Bebauungsplanes soll nun über ein externes Planungsbüro mit Projektmanagement entwickelt und auch durchgeführt werden.

Von diesem Planungsbüro ist nunmehr eine konkrete Ausführungsplanung für diesen Bereich vorgelegt worden, die dazu geeignet ist, hier ein Gesamtanlage im Sinne eines münsterländischen „Gräftenhofes“ entstehen zu lassen.

3 Geltungsbereich der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Flurstücke 520 und 521, Flur 17, Gemarkung Rheine-Elte, und befindet sich westlich der Straße Laugärten und südlich der Ludgerusschule im Ortsteil Elte.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

4 Lage im Stadtgebiet

Elte, ein Ortsteil im südöstlichen Stadtgebiet von Rheine mit ca. 2.300 Einwohnern, hat seine dörfliche Identität bewahrt. Mit dem Leitplan zur Entwicklung des Dorfes Elte aus dem Jahre 2004 ist das ausgewiesene Sonderbaugelbiet Kolon-Eggert-Straße/Laugärten für eine Bebauung mit geeigneten translozierten Gebäuden aus dem Münsterland vorgesehen. Dieses Sonderbaugelbiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Elte zwischen der Ludgerusschule im Norden, Hofstellen bzw. ehemaligen Hofstellen im Süden sowie im Osten angrenzend an das vorhandene Siedlungsgefüge von Elte.

Für den mittleren und östlichen Bereich dieses Sonderbaugelbietes ist die Erschließung teilweise ausgeführt (Kanalisation) und die Verkehrsführung damit vorgegeben. Von der Straße Laugärten führt eine neue Planstraße (Josef-Pieper-Weg) in den Kernbereich dieses Sonderbaugelbietes; mittels Fuß- und Radwegeverbindungen soll sowohl die Anbindung an die Ludgerusschule als auch an die Kolon-Eggert-Straße und Laugärten erfolgen.

5 Grundgedanken zur Änderung der Planung

Zur traditionellen Siedlungsstruktur des Münsterlandes gehört eine Vielzahl von so genannten Gräftenhöfen. Sie zeichnen sich durch das große Haupthaus und einen Kranz von Nebengebäuden aus, die durch einen Wassergraben eingefasst werden, den man nur an einer Stelle überqueren konnte. Im ausgehenden Mittelalter waren sie noch, wie alte Abbildungen zeigen, von einem Palisadenzaun eingefasst.

An der Brücke steht auch heute noch vielfach ein Torhaus oder eine Torscheune. Ursprünglich diente diese Anlage der Repräsentation, aber auch als schützendes Bollwerk.

Später waren sie nicht mehr so mächtig ausgeführt und wurden eher zu landwirtschaftlichen Zwecken herangezogen. Bis ins 20. Jahrhundert deckte dieser Typus eines großbäuerlichen Betriebes die Erfordernisse der Landwirtschaft ab. Heute jedoch sind auch diese großartigen Ensembles aufgrund veränderter ökonomischer Prämissen in ihrem Bestand gefährdet.

Der Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes übernimmt diesen über Jahrhunderte im Münsterland gepflegten Baugedanken und versucht – allerdings mit begrenzten Mitteln –, ihn auf dem zur Verfügung stehenden Areal umzusetzen. Der zentrale Platz wird wie selbstverständlich von einem großen Haupthaus eingenommen. Hier soll ein Bauernhaus aus dem nur ca. 10 km entfernten Saerbeck, was den Bezug zur Hauslandschaft in Elte sicherstellt, realisiert werden.

Die Einfahrtszone wird durch 2 Scheunen flankiert, die aufgrund ihrer Stellung eine Torsituation bilden und auf das Dielentor des Haupthauses hinführen. Ein leichter achsialer Versatz des Haupthauses ist gewollt und soll einen direkten Sichtkontakt zur gegenüberliegenden Siedlungsbebauung verhindern.

Zu den weiteren Gebäuden dieser Gesamtanlage eine Gräftenhofes gehören:

- ein zweigeschossiger Speicher
- ein Altenteiler mit Nebengebäuden
- ein Heuerhaus (ebenfalls mit Nebengebäude) sowie
- ein Hallenhaus, was als Handwerkerhaus anzusprechen wäre.

Alle diese Gebäude üben eine gewisse Beziehung unter- und zueinander aus und bilden damit ein Ganzes. Das drückt sich auch in der Stellung der Gebäude aus, die in gewisser hierarchischer Ordnung dem Haupthaus zugewandt sind.

Die Umfeldgestaltung dieser translozierten bzw. replizierten Gebäude wird ebenfalls bei dieser Änderungsplanung berücksichtigt.

Das unmittelbare Umfeld landwirtschaftlicher Gehöfte prägten in der Vergangenheit Elemente, wie Bauerngärten, Streuobstwiesen, Wallhecken, Hausbäume, Wiesen, geschnittene Hecken und Zäune. Diese Elemente finden sich auch in der Planung wieder.

Jeder Baum, jeder Strauch spielt eine gewisse Rolle in der Gesamtplanung.

Der Eindruck der Anlage als Ganzes kann nur durch die Umsetzung aller in der Planung ausgewiesenen Landschaftselemente erzielt werden.

Zusammengefasst wird die Gesamtanlage einerseits durch die vorhandenen Wallhecken im nördlichen und östlichen Bereich, andererseits durch den Wassergraben im Eingangsbereich Josef-Pieper-Weg/Laugärten.

Die Verkehrsführung ist durch die teilweise Erschließung (Kanalisation) bereits vorgegeben.

Die zentralen Verkehrsflächen sollen ähnlich einer Fußgängerzone genutzt werden; d. h. Anlieferverkehr wird im begrenzten Umfang zugelassen, der übrige Verkehr ausgeschlossen. Parken ist im gesamten Gelände untersagt. Die Pkw der Anwohner können im nordöstlichen Bereich des Geländes in einer Sammelgarage an der Straße Laugärten untergestellt werden. Dies Gebäude passt sich der übrigen Bebauung an und wird als Typ eines Schirmschuppens errichtet.

Im nordwestlichen Bereich des Geländes ist ein Besucherparkplatz an der Kolon-Eggert-Straße ausgewiesen.

die Ausführung unmittelbar nach der Planungsphase erfolgen

Die im Planentwurf ausgewiesenen translozierten bzw. replizierten Gebäude sind überwiegend bereits vorhanden und eingelagert bzw. für den Wiederaufbau präpariert, sodass die Ausführungsplanung unmittelbar nach der Planungsphase erfolgen kann.

Ausführungsplanung

6 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 292, Kennwort: „Kolon-Eggert-Straße/Laugärten“, ist die Modifizierung der überbaubaren Flächen und der textlichen Festsetzungen im Bereich der Flurstücke 520 und 521, Flur 17, Gemarkung Rheine-Elte, entsprechend der vorgelegten Ausführungsplanung.

Des Weiteren wird im zentralen Bereich ebenfalls –wie im gesamten Gebiet– ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da die bisherige Ausweisung Sondergebiet (Museum/Kunsthandwerkstätten) inzwischen wohl nicht mehr realistisch ist.

Ebenfalls wird die Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Süden aufgegeben, da diese aufgrund der Örtlichkeiten nicht mehr durchsetzbar ist. Dafür wird eine Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Laugärten geschaffen, um so die Gemeinschaftssammelgarage besser zu erreichen. Die Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Ludgerusschule verbleibt, jedoch lediglich in einer Breite von 2,50 m.

7 Ergänzende Feststellungen

Durch die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 292, Kennwort: „Kolon-Eggert-Straße/Laugärten“, der Stadt Rheine wird lediglich die Nutzung bestehender Baurechte geringfügig verändert oder modifiziert.

Die Grundzüge der Planung werden auf den Flurstücken 520 und 521, Flur 17, Gemarkung Rheine Elte, nicht berührt.

Ebenso werden die Interessen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht tangiert.

Insofern wird diese Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt, da von dieser Planänderung insgesamt keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes ausgehen.

Der Stadt Rheine entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes bzw. deren Umsetzung keine Kosten.

8 Durchführung der Planung

Die in der Ausführungsplanung vorgestellten translozierten bzw. replizierten münsterländischen Gräftenhofanlage sowie deren Nebengebäude sind bereits vorhanden und eingelagert bzw. für den Wiederaufbau präpariert, sodass die Ausführung unmittelbar nach der Planungsphase und Änderung des Bebauungsplanes erfolgen kann.

Rheine, 20. Juli 2006

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin
in Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter